

	Avv. Lucia Cerqua 80035 Nola (NA) – Corso Tommaso Vitale n. 110 Tel. e Fax (+39) 081/2159462 C. F. CRQLCU73C41I073M - PEC luciacerqua@pec.giuffre.it	
	Tribunale di Napoli Nord	
	III Sezione Civile - Giudice dell'Esecuzione dott.ssa L. Triglione	
	Procedura N. 20/2023 R.G. ES.	
	AVVISO DI VENDITA	
	L'Avv. Lucia Cerqua, con studio in Nola (NA), al Corso Tommaso Vitale n.	
	110, delegata ex art. 591 <i>bis</i> cpc dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa L.	
	Triglione per le operazioni di vendita in relazione alla procedura espro-	
	priativa immobiliare in epigrafe indicata;	
	vista l'ordinanza di delega del 07.02.2025;	
	accertata la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pigno-	
	ramento e quello risultante dagli atti, la completezza della documenta-	
	zione prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e	
	quelli risultanti dalla documentazione;	
	in adempimento del provvedimento di cui sopra;	
	AVVISA	
	che il giorno 17.06.2025 , alle ore 15:00 procederà alla VENDITA SENZA	
	INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE CON EVENTUALE GARA IN	
	MODALITA' ASINCRONA dei beni immobili analiticamente descritti nel-	
	la perizia redatta dall'Arch. P. Miraglia, allegata al fascicolo	
	dell'esecuzione e disponibile per la consultazione sui siti web	
	www.astegiudiziarie.it , www.asteanunci.it e www.astalegale.net ed alla	
	quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di even-	
	tuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.	
	1	

LOTTO UNICO

Oggetto: piena ed intera proprietà di appartamento per abitazione di tipo civile corredato da giardino esclusivo al P.T, ubicato nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Giovanni Paolo II snc, censito al NCEU del medesimo Comune al F.lio 11, part. 5424, sub 9, cat. A2, classe 3, consistenza vani 6, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 124, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 108, Rendita urbana euro 464,81; confinante a Nord/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con ballatoio comune piano terra f.lio 11, p.lla 5424, sub 4, per sola aderenza orizzontale con altra unità immobiliare abitativa aliena f.lio 11, p.lla 5424, sub 10/A2/P.T; a Sud/Est per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Giovanni Paolo II (e precisamente con f.lio 11, p.lla 5424, sub 1); a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con via Giovanni Paolo II (e precisamente con f.lio 11, p.lla 5424, sub 1); a Sud/Ovest per aderenza orizzontale con altra unità immobiliare abitativa aliena f.lio 11, p.lla 5424, sub 8/A2/P.T; - piena ed intera proprietà di garage al Piano S1, sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Giovanni Paolo II snc, censito al NCEU del medesimo Comune al F.lio 11, part. 5424, sub 87, cat. C6, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 28, Rendita urbana euro 52,94; confinante a Nord/Est per aderenza orizzontale con altro box auto alieno f.lio 11, p.lla 5424, sub 86/C6/P.S1 - a Sud/Est per aderenza orizzontale con cassa scala comune f.lio 11, p.lla 5424, sub 4/P.S1 - a Sud/Ovest per aderenza orizzontale e affaccio diretto con corridoio di manovra e accesso f.lio 11, p.lla 5424, sub 3 (gravato da servitù perpetua di accesso) - a

	Sud/Ovest per aderenza orizzontale con corridoio di manovra e accesso	
	f.llo 11, p.lla 5424, sub 3 (gravato da servitù perpetua di accesso).	
	<u>Regolarità edilizia</u> : dalla relazione di stima risultano rilasciate le seguenti	
	concessioni edilizie: - PdC - Permesso di costruire - n. 118 del 02.07.2004	
	(ex artt. da 11 a 15 DPR 380/2001) pratica edilizia n. 181 /2004 su do-	
	manda del 22.06.2004 prot. n. 7087; - Licenza di abitabilità e usabilità del	
	06.06.2008; - Ordinanza n. prot. 18500 del 21.09.2009 di annullamento	
	in autotutela del PdC 118/2004, seguente l'accertamento del reato di lot-	
	tizzazione fondiaria abusiva.	
	<u>Stato di occupazione</u> : occupato.	
	<u>Valore d'asta/Prezzo base</u> : euro 80.000,00.	
	<u>Offerta minima</u> : euro 60.000,00.	
	<u>Rilancio minimo in caso di gara</u> : euro 1.000,00.	
	MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA	
	Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM FINANCE SRL S.U.	
	Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet	
	www.garavirtuale.it	
	Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la	
	sottoscritta professionista delegata.	
	MODALITA' DELL' OFFERTA	
	Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 23.59 del	
	giorno precedente la data della vendita.	
	Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a for-	
	mulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore le-	
	gale, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.	
	3	

	L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche	
	tramite il modulo web <i>"Offerta Telematica"</i> fornito dal Ministero della	
	Giustizia e reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche	
	(https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale del ge-	
	store della vendita telematica (https://www.garavirtuale.it), cliccando	
	sul <i>link</i> presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita,	
	previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cau-	
	zione (pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto) e del bol-	
	lo, autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti	
	da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando	
	l'apposita funzione di iscrizione alla gara. L'OFFERTA DOVRA'	
	CONTENERE: a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residen-	
	za e di domicilio, stato civile); b) l'indirizzo della casella di posta elettro-	
	nica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comu-	
	nicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile; c) i dati identificativi	
	del soggetto offerente (se diverso dal presentatore) ed i relativi dati di	
	partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in	
	comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di	
	tutore), i dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice	
	fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i	
	contatti; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai	
	genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; d) l'indicazione del	
	prezzo offerto ed il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versa-	
	mento della cauzione ed i dati di restituzione della cauzione (numero	
	identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN	
	4	

	del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; e) la	
	dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita	
	pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione.	
	Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentato-	
	re dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della me-	
	desima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica	
	esclusione di tutte le offerte.	
	ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:	
	- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione	
	(segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato	
	tramite bonifico bancario sul conto del gestore della vendita EDICOM	
	FINANCE S.R.L. aperto presso Banca Sella e recante il seguente IBAN:	
	IT02A0326812000052914015770;	
	- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale	
	dell'offerente;	
	- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei	
	beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniu-	
	ge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e	
	del versamento del saldo prezzo);	
	- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del	
	documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sotto-	
	scrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;	
	- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del	
	documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui ri-	
	sultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i pote-	
	5	

	ri;	
	- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della	
	procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rila-	
	sciata al soggetto che effettua l'offerta.	
	<u>In via alternativa</u> , l'offerta potrà essere sottoscritta con firma digitale e	
	trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure di-	
	rettamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata	
	per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del	
	D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione	
	sostituirà la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto ri-	
	chiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6	
	comma 4 del DPR n. 68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica	
	certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le	
	credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). <u>Si precisa</u>	
	che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sa-	
	rà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del	
	Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del DM n.	
	32 del 2015. L'offerta ed i relativi allegati dovranno essere inviati	
	all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-	
	tapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si inten-	
	derà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di	
	avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata	
	del Ministero della Giustizia; b) l'offerente dovrà procedere al pagamento	
	del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tra-	
	mite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato	
	6	

	versamento del bollo non determinerà l'inammissibilità dell'offerta (sal-	
	vo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). <u>Si precisa altresì che:</u>	
	A) esclusivamente nei casi programmati di mancato funzionamento dei	
	sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della ven-	
	dita telematica, dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati	
	del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32	
	del 2015, l'offerta si potrà formulare all'indirizzo PEC del professionista	
	delegato luciacerqua@pec.giuffre.it	
	B) nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del domi-	
	nio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 pri-	
	mo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si intenderà depositata nel mo-	
	mento in cui sarà generata la ricevuta di accettazione da parte del gesto-	
	re di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa	
	documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione	
	dell'offerta, il gestore della vendita sarà tenuto a permettere la parteci-	
	pazione dell'offerente alle operazioni di vendita.	
	CAUZIONE	
	L'importo della cauzione, nella misura pari almeno al dieci per cento	
	(10%) del prezzo offerto, dovrà essere versato necessariamente in unica	
	soluzione esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario	
	del gestore della vendita recante l'IBAN sopra indicato	
	(IT02A0326812000052914015770). Il bonifico, con causale " <i>Proc. Esecu-</i>	
	<i>tiva n. 20/2023 R.G.ES., lotto unico, versamento cauzione</i> ", dovrà essere	
	effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le	
	ore 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con	
	7	

	l'avvertimento che il rischio del mancato accredito, entro tale termine,	
	resterà a carico dell'offerente quali che siano le cause. In caso di mancata	
	aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito a	
	cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudi-	
	catari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stes-	
	se, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi	
	relativi alle commissioni bancarie.	
	ESAME DELLE OFFERTE	
	L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della	
	vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato	
	presso lo studio della professionista delegata. Nello specifico le buste te-	
	lematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momen-	
	to dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indica-	
	te; la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo	
	tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa	
	(tramite credenziali personali). Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle	
	operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà,	
	all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio	
	portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto	
	dell'invito di cui sopra sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al reca-	
	pito di telefonia mobile indicato nell'offerta.	
	<u>Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte la sottoscritta pro-</u>	
	<u>fessionista delegata:</u>	
	- provvederà a verificare sul portale del gestore della vendita telematica	
	l'esito del riscontro effettuato dal gestore in termini di avvenuto accredi-	
	8	

	to del bonifico o meno e ad esaminare le offerte formulate nonché la cor-	
	rettezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;	
	- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per	
	l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.	
	DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE	
	Nell'ipotesi di presentazione di <u>UNICA OFFERTA AMMISSIBILE</u> : a) se	
	l'offerta è pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di ven-	
	dita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; b) se	
	l'offerta è inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei	
	limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che siano	
	state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589	
	c.p.c. Nell'ipotesi di presentazione di <u>PIU' OFFERTE AMMISSIBILI</u> si pro-	
	cederà a) anzitutto alla gara tra gli offerenti <u>con le modalità della GARA</u>	
	<u>TELEMATICA ASINCRONA</u> , <u>sulla base dell'offerta più alta, secondo il si-</u>	
	<u>stema dei plurimi rilanci</u> . All'esito della scadenza del termine di svolgi-	
	mento della gara si procederà a verificare l'eventuale formulazione di ri-	
	lanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione. Più precisamente la mi-	
	gliore offerta sarà individuata tenendo conto – nell'ordine di seguito in-	
	dicato – dei seguenti elementi: I) maggior importo del prezzo offerto; II)	
	a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata; III) a	
	parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versa-	
	mento del saldo prezzo; IV) a parità altresì di termine per il versamento	
	del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.	
	Qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior	
	prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in	
	9	

	cui non siano formulate offerte in aumento) sia <u>pari o superiore</u> al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nel presente avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato; qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia <u>inferiore</u> al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si darà luogo all’aggiudicazione e si procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.	
	GARA TRA GLI OFFERENTI	
	La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI .	
	Si precisa che:	
	- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente <i>on-line</i> le offerte in rilancio, nel periodo di durata della gara, tramite l’area riservata del sito www.garavirtuale.it ;	
	- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;	
	- la gara avrà inizio nel momento in cui la professionista delegata avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 11.00 del giorno 19 giugno 2025.	
	EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ul-	
	10	

	teriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettua-	
	re ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offer-	
	te in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni	
	caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO	
	ORE). Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento del-	
	la gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i parteci-	
	panti la maggiore offerta formulata e alla professionista delegata l'elenco	
	delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.	
	All'esito si procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla	
	eventuale aggiudicazione, in conformità ai criteri sopra indicati.	
	<u>Saranno dichiarate inefficaci:</u> le offerte pervenute oltre il termine fissato;	
	le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avvi-	
	so; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità in-	
	nanzi precisate.	
	SALDO PREZZO	
	Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto entro il termine di 120 giorni	
	dalla data dell'aggiudicazione o mediante consegna di un assegno circola-	
	re non trasferibile intestato a "Proc. n. 20/2023 RGE Trib. Napoli Nord"	
	o mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura utilizzan-	
	do le coordinate bancarie che saranno fornite dalla referente della pro-	
	cedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le	
	somme versate come cauzione, saranno acquisite a titolo di multa.	
	SPESE DI TRASFERIMENTO	
	Entro il medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo e	
	con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare	
	11	

	un importo a titolo forfettario per gli oneri e le spese di trasferimento pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa determinazione della professionista delegata.	
	DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO	
	L'aggiudicatario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, dovrà trasmettere alla professionista delegata dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231.	
	REGIME DELLA VENDITA	
	1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.	
	2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.	
	12	

	3) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-	
	edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina	
	dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modifica-	
	to dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda	
	di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del	
	decreto di trasferimento.	
	4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascri-	
	zioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura della professionista	
	delegata e a spese dell'aggiudicatario.	
	5) Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del	
	soggetto aggiudicatario.	
	6) La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi	
	senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario,	
	nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnata-	
	rio, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi ove	
	l'aggiudicatario manifesti – con istanza scritta da trasmettere alla profes-	
	sionista delegata prima del deposito nel fascicolo telematico, da parte di	
	questi, della bozza del decreto di trasferimento – la volontà di liberazione	
	a cura del suddetto custode.	
	PUBBLICITA' E INFORMAZIONI	
	Il presente avviso sarà reso noto, unitamente a copia dell'ordinanza di	
	delega, della relazione di stima, delle planimetrie e dei rilievi fotografici	
	mediante pubblicazione: - a) sul "PVP" ai sensi dell'art. 490, comma 1	
	cpc; - b) sui siti web www.astegiudiziarie.it , www.asteannunci.it e	
	www.astalegale.net - c) nonchè mediante distribuzione ai residenti nelle	
	13	

